



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

H O T Ă R Ă R E A
nr. 198 din 30.07.2024

privind aprobarea închirierii imobilului identificat cu IE 106500-C1-U2 cu destinația de servicii de interes public-activitate notarială, beneficiar B.I.N. Manea-Vechiu Diana

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul oraşului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Direcţiei Administrare Domeniul Public şi Privat,
- Raportul Serviciului Juridic şi Contencios Administrativ;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Cererea nr. 28 / 06.02.2024 depusă de către BIN Diana Manea-Vechiu înregistrată sub nr. 3522 / 07.02.2024 la Primăria oraşului Eforie ;
- H.C.L. nr. 298/21.012.2022 privind aprobarea oportunităţii închirierii unui spaţiu cu alta destinaţie decât cea de locuinţă, aparţinând domeniului privat al oraşului Eforie cu destinaţia servicii de interes public-activitate notarială;
- Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 19937 din 15.07.2024 (poziția 7) ce stabileşte valoarea chiriei de piaţă de 192 euro/lună (20,06 mp x 8,55 euro/mp/lună) pentru imobilul situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Ion Movila, nr. 1, identificat cu I.E. 106500-C1-U2;
- Prevederile art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- Prevederile art.1, art.3 alin (1) şi art. 171 din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici şi activităţii notariale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 38/2020, privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Orasului Eforie, anexa 3, nr. inventar 30;
- Extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta pentru unitatea individuala cu nr. cadastral 106500-C1-U2 înscrisă în CF nr. 106500-C1-U2;
- PADI şi releveu spaţiu întocmit de Biziru Cristian Stefan;
- H.C.L. nr. 156/31.05.2024 privind modificarea Anexei nr. 1 la H.C.L. nr. 76 / 28.03.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum şi a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Se aprobă de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 19937 din 15.07.2024 (poziția 7) ce stabileşte valoarea chiriei de piaţă a imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Ion Movila, nr. 1, identificat cu I.E. 106500-C1-U2.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă valoarea chiriei de piaţă face parte integrantă din prezenta hotărâre conform *Anexei nr. 1*.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

Art. 3. Se aprobă închirierea, fără licitație publică, a imobilului identificat cu IE 106500-C1-U2 situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Ion Movila, nr.1, cu destinația de servicii de interes public-activitate notarială, beneficiar B.I.N. Manea-Vechiu Diana.

Art. 4. Se aprobă valoarea chiriei de 192 euro/lună (20,06 mp x 9,55 euro/mp/lună).

Art. 5. Se aprobă durata închirierii de 5 ani de la data încheierii contractului.

Art. 6. Se aprobă contractul de închiriere cadru *Anexa nr. 2* la prezenta.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...16.... voturi “pentru”, ...–.... voturi “împotriva”, din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ANEXA NR. 1 la HCL nr. 198 / 30.07.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SINTEZA RAPORTULUI

SECRETAR GENERAL

Scopul prezentei lucrări de evaluare este închirierea unui bun imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, bun situat în loc. Eforie Sud, str. Ion Movila, nr. 1, parter, Sp. com. 2, jud. Constanța, CP 905360, ce consta în Spațiu de birouri cu suprafața utilă de 20,06 mp – identificat cu IE 106500-C1-U2.

Tipul valorii adecvate scopului este **chiria de piață**.

Raportul de evaluare se realizează în vederea închirierii spațiului analizat.

Abordarea utilizată în evaluare a fost **Abordarea prin piață – tehnica comparației relative și a clasamentului**.

Ținând cont de oferta și evoluția chiriilor pe piața imobiliară a chiriilor existentă, din Eforie Nord și din Mun Constanța, precum și de caracteristicile imobilului evaluat, se estimează că rezultatele estimării prin tehnica comparației relative și a clasamentului sunt mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, **valoarea chiriei de piață** estimată pentru imobilul constând în Spațiu de birouri cu suprafața utilă de 20,06 mp – identificat cu IE 106500-C1-U2, situat în loc. Eforie Sud, str. Ion Movila, nr. 1, parter, Sp. com. 2, jud. Constanța, CP 905360, este:

<i>Adresa</i>	<i>Suprafață (mp)</i>	<i>Valoare chirie (€/mp/lună)</i>	<i>Valoare chirie (€/lună)</i>	<i>Valoare chirie (RON/lună)</i>
Eforie Sud, str. Ion Movila, nr. 1, parter, Sp. com. 2	20,06	9,55	192	956

Curs valutar BNR valabil la data evaluării, 01.07.2024 : 1 Euro = 4,9770 Ron

Valoarea a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.

Valorile nu conțin TVA



inchirore spațiu

Eforie Sud, str. Ion Movila, nr. 1 parter, Sp.
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

2, jud. Constanța



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 198 / 30.07.2024

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. _____

Încheiat în Eforie Sud la data de _____

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

CONSILIUL LOCAL EFORIE cu sediul în str. Progresului nr. 1 localitatea Eforie Sud orașul Eforie, Jud. Constanța, cod 905360, Cod Unic de Înregistrare 4617794 atribut fiscal R reprezentat de **Serban Robert-Nicolae** Primar al orașului Eforie, în calitate de **PROPRIETAR**

și

B.I.N. Vechiu-Manea Diana, reprezentată prin _____, cu sediul în _____, având CUI _____, nr. de ordine în registrul comertului _____, cont nr. ----deschis la -----, în calitate de **CHIRIAȘ**,

În temeiul **Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. -** a intervenit urmatorul contract de închiriere:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea de către **PROPRIETAR** a imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Ion Movila, nr. 1, identificat cu I.E. 106500-C1-U2 ce va fi utilizat de chirias pentru servicii de interes public-activitate notariala.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 2. Durata închirierii este _____ începând de la data semnării prezentului contract conform **Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. -**.

Art. 3. Termenul contractului se poate prelungi cu acordul partilor.

IV. VALOAREA CHIRIEI

Art. 4. Chiria este de - **euro/luna**, așa cum rezultă din Hotărârea Consiliului Local nr. - , de - **euro/mp/luna**, înmulțită cu suprafața spațiului de - **mp**.

Art. 5. Chiria prevăzută la art. 4 va fi modificată anual prin act adițional conform Hotărârii Consiliului Local privind impozitele și taxele locale pentru fiecare an calendaristic - tarife lunare la chirii pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, dacă această valoare va fi mai mare decât cea prevăzută în prezentul contract .

Art. 6. Plata chiriei se face începând de la data încheierii procesului verbal de predare primire a spațiului.

Art. 7. Valoarea în lei a chiriei se stabilește în funcție de cursul de schimb efectuat de B.N.R. la data efectuării plății.

V. MODALITAȚI DE PLATĂ

Art. 8. Plata chiriei se face pe bază de factură până la data de 5 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Pentru neplata în termen a chiriei se percep dobanzi conform legilor in vigoare.

Art. 9. Plata chiriei se va achita în contul **PROPRIETARULUI** RO74TREZ23621300205XXXXX deschis la TREZORERIA EFORIE.

Art. 10. În cazul întârzierilor la plată, **CHIRIASUL** are obligația să platească dobânzile, conform art. 10 din prezenul contract.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art. 11. Să predea chiriașului, pe bază de proces verbal de predare-primire, spațiul care face obiectul contractului.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 12. Proprietarul are dreptul periodic să verifice prin împuterniciții săi, dacă spațiul închiriat corespunde cu destinația închirierii, dacă se desfășoară activitatea în programul stabilit, având obligația de a permite accesul proprietarului pentru a efectua aceste verificări.

Art. 13. Să verifice, în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către chiriaș.

Art. 14. Să declanșeze procedura de executare silită împotriva părții a doua, conform prevederilor legale.

Situația de forță majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

VII. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 15. Să se prezinte la data la care este anunțat pentru semnarea procesului verbal de predare-primire a terenului.

Art. 16. Să plătească taxa chiriei la termenele stabilite contractual.

Art. 17. Să folosească bunul închiriat după destinația prevăzută la art.1.

Art. 18. Delimitarea strictă pentru utilități pentru a deține în mod independent de restul imobilului:

- circuite electrice contorizate;
- contorizarea apei prin instalarea separată a apometrelor;
- grup sanitar propriu.

Art. 19. Să încheie în numele sau contracte cu furnizorii de utilități.

Art. 20. Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparațiile ce-i revin.

Art. 21. Să respecte programul de lucru afișat.

Art. 22. Să aibă grijă de spațiul închiriat și să nu-l degradeze cu excepția uzurii morale.

Art. 23. Să nu subînchirieze spațiul sau să ceseze contractul de închiriere unei terțe persoane.

Art. 24. La sfârșitul închirierii să predea spațiul fără a avea pretenții în ceea ce privește lucrările efectuate în cadrul acestuia.

Art. 25. Să plătească anual un procent de 5% din valoarea anuală a închirierii garanție în caz de deteriorări în termen de 30 zile de la încheierea contractului.

VIII. OBLIGAȚII COMUNE

Art. 26. La expirarea contractului, proprietarul va inspecta spațiul și va stabili dacă există deteriorări în afara uzurii normale.

Art. 27. La expirarea contractului predarea spațiului se va face pe bază de proces verbal de predare-primire.

Art. 28. În caz de deteriorări contravaloarea lucrărilor de reparații se reține din garanția constituită conform prevederilor art. 22, iar diferența în plus sau în minus va fi facturată, respectiv restituită.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 29. Contractul de închiriere poate fi reziliat din următoarele motive:

- Chiriașul nu își respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea acestora făcându-se de proprietar și aduse la cunoștință chiriașului în termen de 10 zile de la constatare;
- Chiriașul cere anularea contractului înainte termenului pentru care a fost încheiat, cu anunțarea prealabilă a proprietarului cu 45 zile înainte;
- Chiriașul nu a achitat contravaloarea chiriei cel puțin trei luni consecutiv;
- Chiriașul a pricinuit deteriorări însemnate spațiului.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

X. ALTE CLAUZE

Art. 30. Taxa de garanție se pierde în cazul în care contractul se reziliază înainte de termen indiferent de motivul care a stat la baza închirierii.

Art. 31. În termen de 30 zile de la încetarea contractului conform prevederilor Art. 2, chiriaşul are dreptul de a cere restituirea taxei de garanție.

XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 32. Pentru prejudicii cauzate cu intenție părțile își datorează despagubiri, modalitățile și cuantumul acestora fiind stabilite pe cale amiabilă.

Art. 33. Forța majoră apara de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

Art. 34. Litigiile de orice fel ce pot decurge din prezentul contract sunt de competența instatelor judecatorești.

Pezentul contract constituie titlu executoriu și s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, unul pentru beneficiar si două pentru proprietar.

PROPRIETAR,

CHIRIAŞ,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL